

Kreis: Böblingen
Gemeinde u. Gemarkung: Hildrizhausen

BEBAUUNGSPLAN

" Rohracker - / Falkentorstraße - Teil I "

0 5 10 20 30 40 50m M 1 / 500

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß: (§ 2 (1) BauGB)

vom 08.04.1997 öffentliche Bekanntmachung am 29.08.1997

Beteiligung der Bürger: (§ 3 (1) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 15.09.1997 bis 26.09.1997 und am 10.09.1997

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: (§ 4 (1) BauGB)

vom 10.08.1997 bis 10.09.1997 und am 10.09.1997

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 17.02.1998

Öffentlich ausgelegt vom 02.03.1998 bis 02.04.1998
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 20.02.1998

Als Satzung (§ 10 BauGB und § 74 LBO)

vom Gemeinderat beschlossen am 21.04.1998



ANGEZEIGT:

Böblingen, den 26. April 1998

BAURECHTSAMT

In Kraft getreten: (§ 10 Abs.3 BauGB 1998)

durch amtliche Bekanntmachung ~~der Anzeige bzw. Genehmigung~~
am 30.04.1998

Gefertigt:
Stuttgart, den 29. 07. 1997 / 17.02.1998 / 21.04.1998

Aufgestellt:
Hildrizhausen, den 29. 07. 1997 /
17.02.1998 / 21.04.1998

HI Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Alfred Hils
Dipl.-Ing. Guido Hils
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Heustegstraße 28 70180 Stuttgart
Telefon 0711/21001-0 Fax 0711/21001-11

Ausgefertigt:

Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteil war Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates. Die Begründung war beigelegt.

Hildrizhausen 22. April 1998

Bürgermeister



TEXTTEIL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
 - die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 - die Planzeichenverordnung (**Planz VO**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 - die Landesbauordnung (**LBO**) vom 8.08.1995 (GBl. S. 617)
- mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 2) (§ 4 BauNVO)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen.

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Besondere Wohngebiete (WB 1) (§ 4a BauNVO)

In den festgesetzten besonderen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4a Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zugelassen.

Die nach § 4a Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)

(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

a. Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH)

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens der Hauptgebäude darf maximal 0,8 m über der Höhe der angrenzenden erschließenden Straßenverkehrsfläche liegen.

Maßgebend ist die Straßenhöhe an der jeweiligen Traufseite in der Mitte des Gebäudes.

Ausnahmen können zugelassen werden,

- a. wenn durch eine Anhebung der Höhenlage das Einschneiden in den Grundwasserspiegel vermieden wird und die Höhenlage der Gebäude städtebaulich verträglich bleibt.
- b. wenn die Trauf - und die Firsthöhe unterschritten werden.

b. Traufhöhen (TH)

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe festgesetzt und gelten ab der EFH bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut.

TH = Traufhöhen über der Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der im Genehmigungs - bzw. Kennnissgabeverfahren festgelegten bzw. angegebenen - jedoch höchstens über der im Bebauungsplan zulässigen - Erdgeschoßfußbodenhöhe festgelegt.

b. **Firsthöhen (FH)**

Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe festgesetzt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen. (z. B. First) der Satteldächer.

FH = Firsthöhen über der Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der im Genehmigungs - bzw. Kenntnisgabeverfahren festgelegten bzw. angegebenen - jedoch höchstens über der im Bebauungsplan zulässigen - Erdgeschoßfußbodenhöhe festgelegt.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

O = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

E = innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zugelassen (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
(entsprechend Festlegung im Lageplan)

5. **Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

(entsprechend Festlegung im Lageplan)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

6. **Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen und Stellplätze im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zugelassen.

7. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

WA 2 Im Baugebietsteil **WA 2** ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude (je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte) beschränkt.

8. **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(siehe Festlegung im Lageplan)

Mischverkehrsflächen: Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.

Von der im Lageplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie von den ausgewiesenen Bäumen in den Verkehrsflächen kann beim Straßenausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

9. **Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

9.1 **Öffentliche Grünflächen**

Grünfläche - Kinderspielplatz:

Die ausgewiesene Grünfläche -Kinderspielplatz- dient als Spielfläche mit Spieleinrichtungen und -geräten (z.B. Sandkasten, Rutsche, Schaukel u.s.w.) Kleinkindern und Kindern und kann mit Wegen und Bepflanzungen gestaltet werden.

9.2 **Private Grünflächen**

Grünfläche - Gartenland

Die ausgewiesenen private Grünfläche - Gartenland - dient der gärtnerischen Nutzung und ist entsprechend zu nutzen und anzulegen.
Nebenanlagen als Gebäude (wie Geschirrhütten u.s.w.) sind nur bis zu einem Bruttorauminhalt von 25 m³ zugelassen.

10. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

lr = Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechtes dient der Gemeinde Hildrizhausen zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und ist entsprechend zu belasten.
Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

11. **Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebote für Einzelbäume



Es sind standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.
Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 2 m abweichen.

12. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

13. **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude (darunter fallen nicht Garagen und Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Bruttorauminhalt bis zu 25 m³ zugelassen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. **Gestaltungsvorschriften**

1.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1 **Dachgestaltung**

a. **Dachform, Dachneigung** (DF, DN)

(Festsetzung für das Hauptgebäude entsprechend Eintrag im Lageplan)

SD 1 = Auf den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit der in der Nutzungsschablone angegebenen Dachneigung zulässig.

Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zugelassen.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

Die Dachneigung darf jedoch 45 ° nicht überschreiten.

b. **Dachdeckung**

Bei Satteldächern und geneigten Dachflächen sind nur Materialien in naturrotem oder rotbraunem Farbton zugelassen.

Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig.

c. **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte (Dachbalkone) dürfen nur in der unteren Ebene des Daches, bzw. nur in einer Reihe der Dachfläche und nicht übereinander angeordnet bzw. erstellt werden.

Auf einer Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zugelassen.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dachaufbauten einer Dachfläche darf höchstens 40 % der dazugehörigen Dachlänge betragen.
- der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,0 m betragen.
- die Oberkante der Dachaufbauten muß vertikal gemessen mindestens 1,2 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dacheinschnitte einer Dachfläche darf höchstens 1 / 3 der dazugehörigen Dachfläche betragen.

1.1.2 **Fassadengestaltung**

Verkleidung:

Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz oder mit Klinker zu verkleiden. Sockelflächen dürfen mit Naturstein verkleidet oder in Sichtbeton hergestellt werden.

1.1.3 **Gestaltung der Stellplätze**

Offene private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

1.2 **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

1.3 **Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Tote Einfriedigungen als Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zugelassen.

1.4 **Freileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. (Vorhandene Freileitungen behalten Bestandsschutz).

2. **Stellplatzverpflichtung** (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird dahingehend festgelegt, daß ihre Anzahl auf mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht wird.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

3. **Ökologische Vorschriften** (§ 74 Abs. 3 LBO)

Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden.

Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

4. **Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

III. **Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

IV. Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

1.1 Wasserschutzgebiet

Der westliche Teil des Planbereiches liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Heiligenquellen der Gemeinde Hildrizhausen. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

1.2 Grundwasserschutz

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Zur Ermittlung der Grundwassersituation und zur Festlegung des Bemessungswasserspiegels sollten für unterkellerte Bauwerke hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden. Sofern ein Bauwerk in den Bemessungswasserstand einschneidet, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen und das Landratsamt - Wasserwirtschaftsamt - frühzeitig zu beteiligen.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird verwiesen.

3. Baugrund und Wasserzutritte

Der Untergrund des Plangebiets besteht vorwiegend aus Schichten des Lias und aus quartären Deckschichten. Die Deckschichten eignen sich nicht zum Abtragen von Bauwerkslasten. Beim Baugrubenaushub sind leicht lösbarer und geringe Anteile schwer lösbarer Fels zu erwarten.

Im Gebiet steht oberflächennahes Grundwasser an. Aus klüftigen Kalk - und Sandsteinbänken können Schichtgrundwasser und aus den Bachablagerungen Talgrundwasser in die Baugruben fließen.

4. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

5. Pflichten des Eigentümers: (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

6. Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Landratsamt Böblingen " Abfallwirtschaft " zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

7. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

8. Dachflächenwasser

Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen und Vorschriften, die durch die Planzeichen dargestellt werden, sind im Textteil aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

WA
WB

Allgemeine Wohngebiete (WA 2) (§ 4 BauNVO)

Besondere Wohngebiete (WB 1) (§ 4a BauNVO)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 2
2 Wo

Beschränkung auf 2 Wohnungen (2 WO)

pro Wohngebäude im Baugebiet WA 2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen.

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

HbA

Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 u. 18 BauNVO)

EFH

- Erdgeschoßfußbodenhöhe (siehe Textteil)

TH

- Traufhöhe als Höchstmaß ü. EFH

FH

- Firsthöhe als Höchstmaß ü. EFH

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o

offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)



offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

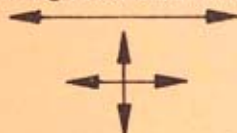


nicht überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

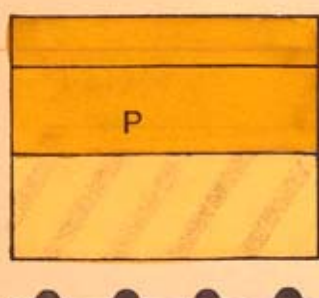
Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Firstrichtungen des Hauptbaukörpers

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Gehwegfläche bzw. Rad -und Fußweg, Fahrweg

öffentliche Parkplätze

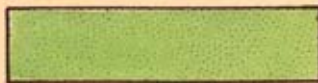
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Mischverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche
- für Kraftfahrzeuge -

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -



private Grünfläche - Gartenland -

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Pflanzgebot für Einzelbäume

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)

DF	Dachform
SD	Satteldach (SD 1)
DN	Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	HbA
GRZ	-
Bauweise	DF DN

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete:



Umgrenzungen der Schutzgebiete
Wasserschutzgebiet " Heiligenquellen "
- Schutzzone III -

Allgemeine Planzeichen:

431,67	festgelegte Höhe ü. NN
≤	kleiner gleich (Höchstmaß)
	bestehende Gebäude